

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
AUTO No. 2990

Santiago de Cali, Veinticuatro (24) de octubre del año dos mil veintidós  
(2022)

**REFERENCIA:** PERTENENCIA  
**DEMANDANTE:** ALBA ESNEDA RAMIREZ MERCADO y ALBERTO GIOVANNY RESTREPO ZAPATA  
**DEMANDADO:** JOSE JOAQUIN ECHEVERRY PELAEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS  
**RADICACIÓN:** 76001-4003-002-2019-00574-00

Mediante memorial, el abogado DEYLE YAIR ASPRILLA LOPEZ, allega renuncia de poder y a su vez demandado JOSE JOAQUÍN ECHEVERRY PELAEZ; informó dicha situación con el fin de aplazar la audiencia que había sido fijada.

En consecuencia, se procederá a aceptar la renuncia del abogado y se requerirá al demandado, para que designe apoderado judicial para que represente sus intereses en lo restante del proceso.

Por otro lado, observa el despacho que en la publicación del estado electrónico del auto que fijó fecha inicialmente, no se adjuntó el dictamen pericial que se estaba poniendo en conocimiento, por tal motivo, se volverá a correr traslado del mismo a los intervinientes del proceso. Por lo expuesto, el Juzgado

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: ACEPTAR** la renuncia al poder allegada por el abogado DEYLER YAIR ASPRILLA LOPEZ.

**SEGUNDO: REQUERIR** al demandado JOSÉ JOAQUÍN ECHEVERRY PELAEZ, para que designe nuevo apoderado.

**TERCERO: PONER EN CONOCIMIENTO** de las partes el dictamen pericial presentado por el perito evaluador RODOLFO RUIZ CAMARGO, en los términos del artículo 228 del C.G. del P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA



## DICTAMEN PERICIAL Rad. no. 2019-574

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Lun 31/01/2022 8:11

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Buenos días

Envío dictamen pericial

**Proceso:** Verbal Declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Alberto Giovanni Restrepo Zapata, Alba Esneda Ramírez Mercado  
**Demandado:** José Joaquín Echeverry Peláez  
**Radicación:** 76001-40-03-002-2019-00574

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

---

## IDENTIFICACION DE INMUEBLE RURAL



**Tipo de Inmueble: Casa y Lote de Terreno**

**Dirección: Corregimiento Villa Carmelo - Vereda "El Carmen"**

**Lote No. 19 – Mat. Inmobiliaria: 370 – 618048 -**

**N.P.N: 760010000550000050077000000000 – Predio No.  
Y000405190000**

**Lote No. 20 – Mat. Inmobiliaria: 370 – 618049 -**

**N.P.N: 760010000550000050078000000000 – Predio No.  
Y000405200000**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia**

**Radicación: 76001-40-03-002-2019–00574**

**Municipio de Cali - Departamento del Valle del Cauca**

**Enero 2022**

## Juzgado Segundo Civil Municipal De Cali

**Proceso:** Verbal Declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Alberto Giovanni Restrepo Zapata, Alba Esneda Ramírez Mercado  
**Demandado:** José Joaquín Echeverry Peláez  
**Radicación:** 76001-40-03-002-2019-00574

**RODOLFO RUIZ CAMARGO**, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, nombrado y debidamente posesionado en el proceso de la referencia, respetuosamente presento el dictamen de identificación de predio urbano, solicitado como prueba dentro de la demanda instaurada por **Alberto Giovanni Restrepo Zapata y Alba Esneda Ramírez Mercado**, dentro del proceso de pertenencia del Inmueble Rural Lote No. 19 – Matricula Inmobiliaria 370-618048 - N.P.N: 760010000550000050077000000000 – Predio No. Y000405190000 y Lote No. 20 – Matricula Inmobiliaria 370-618049 N.P.N: 760010000550000050078000000000 – Predio No. Y000405200000, ubicados en el corregimiento Meléndez - Vereda “Villa Carmelo”

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del despacho y de las partes.

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Técnico Laboral por Competencias en “Auxiliar de Avalúos y Liquidación” Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo. Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios rurales en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

### **1.0 Identificación del cliente:**

**1.1 Nombre o Razón Social Del Solicitante:** Este avalúo fue solicitado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, mediante auto interlocutorio No. 1307 del veinte y nueve (29) de junio 2.021.

### **2.0 Identificación Del Uso Que Se Pretende Dar a La Valuación:**

#### **2.1. Objeto de la valuación:**

Según lo establecido por el juzgado segundo municipal de Cali se ordena constatar su ubicación, identificación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias que interesen al proceso.

### **3. Responsabilidad del valuador:**

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma según escritura pública No. 2.703 del veinte y cinco (25) de agosto de 1.999 de la Notaria Trece (13) del círculo de Cali, registrada el dos (2) de septiembre de 1.999, certificado de tradición No. 370-618048 (Lote No. 19) y certificado de tradición No. 370-618049 (Lote No. 20) y/o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza "Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya

afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.”

#### **4. Identificación de la fecha de visita o verificación - informe y aplicación del valor:**

**4.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble:** 26-11-2021

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 17-01-2021

#### **4.3 Marco Legal de la Valuación**

Para determinar la identificación del inmueble se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

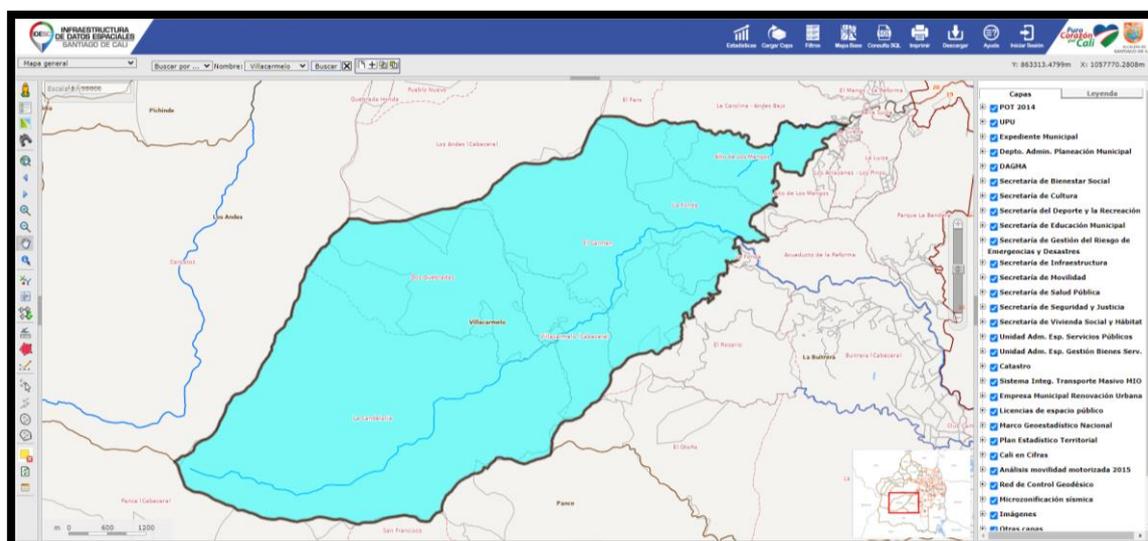
#### 4.4 Mayor y mejor uso

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

#### 5.0 Identificación de las características físicas

<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Corregimiento:</b>	Meléndez
<b>Vereda</b>	Villa Carmelo	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Lote No. 19 y Lote No.20		

#### 5.1 Información del Sector:



Es un corregimiento ubicado en la parte occidental del municipio de Santiago de Cali. Limita al norte y occidente con el corregimiento de Los Andes, al sur con el corregimiento de Pance y al oriente con el corregimiento de La Buitrera. Es uno de los corregimientos con menor densidad de población, geográficamente el corregimiento Villa Carmelo está ubicado a una altura que oscila entre 1.200 y 2.800 msnm.

Está compuesto por 6 veredas: El Carmen/Minuto, Villa Carmelo (cabecera del corregimiento), La Candelaria, La Fonda, Dos Quebradas y Alto de Los Mangos y una parte del corregimiento se halla en zona de Parque Nacional Natural Farallones de Cali y Reserva Forestal del Río Meléndez.

Un lugar muy cerca de Cali donde puede encontrar fincas en alquiler, cabañas y hostales y restaurantes rurales en la zona rural en Villa Carmelo.

**5.2 Vías de Acceso:**



Hay varias vías para acceder al corregimiento, una entrada es por la prolongación de la avenida Guadalupe o carrera 56, desviándose antes de llegar al cementerio de jardines del Recuero. Otra vía de acceso es por la intercepción de la calle Quinta entre Holguines y el Club Campestre. en la vía pavimentada que va a la Buitrera, a la vereda la Fonda, continuando con las vías a las veredas más apartadas como son: Villa Carmelo, La Candelaria y Dos Quebradas.

**5.3. Elementos:**

<b>Andenes:</b>	No.	<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si.
<b>Sardineles:</b>	No.	<b>Iluminación Pública:</b>	Si.

**5.4 Estado de conservación:**

El estado de las vías principales del sector es regular, las vías internas del corregimiento se encuentran en regular estado.

**5.5 Topografía:**

El sector es de pendientes inferiores al 35%, considerándose un sector de relieve fuertemente inclinado.

**5.6 Servicio de transporte público:**

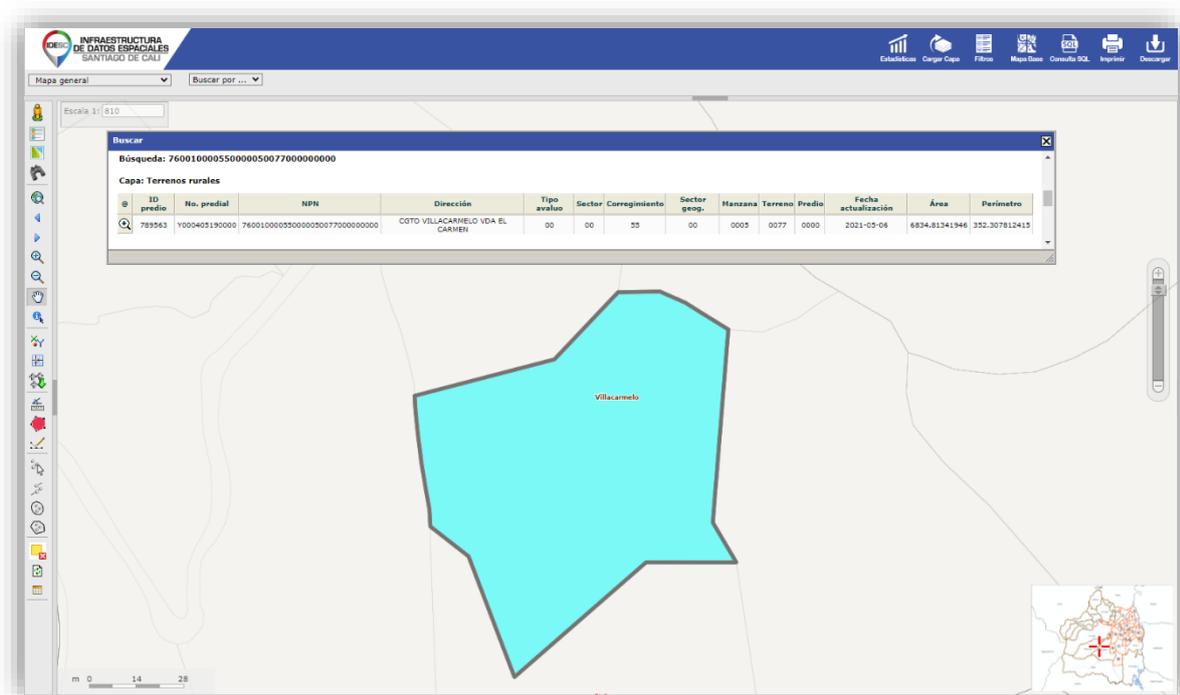
La comuna cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido deteriorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en regular estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales son la Calle 5 y corredor Urbano Secundario la Calle 56.

## 6.0 Información del Inmueble

### 6.1 Aspectos Jurídicos

### 6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral

# Lote No. 19



### 6.3 Titulación

<b>Descripción</b>	Lote No. 19 – Corregimiento Meléndez – Vereda “Villa Carmelo”
<b>N.P.N.</b>	760010000550000050077000000000
<b>Matricula Inmobiliaria</b>	370 – 618048
<b>Predio No.</b>	Y000405190000

### 6.4 Linderos

**Norte:** Con el lote No. 17

**Sur:** Con el lote No. 20

**Oriente:** Con lote de terreno de propiedad de Tiberio Villán Quintero

**Occidente:** Parte con lote No. 20 y en parte con lote No. 7, Lote No. 8 y Lote No. 9, carretera de penetración de por medio.

### 6.5 Tipo de Bien Inmueble

Se trata de un lote de terreno y una construcción, que está distribuida como casa de descanso y casa del mayordomo.

**Casa de Descanso:** Es una construcción levantada en su totalidad con estructura en mampostería estructural con sus correspondientes columnas y vigas de amarre con losa de entre piso de ferro concreto, muros y paredes de ladrillo estucados y pintados, pisos de concreto repellados, puertas y ventanas metálica y cuenta con las siguientes dependencias; dos alcobas, dos baños, cocina con mesón de concreto enchapado y zona de oficios.



**Casa No. 1**



**Valla**



**Alcoba 1**



**Alcoba 2**



**Baño**



**Cocina**



**Zona de Oficios**



**Lote de terreno**

**Casa del Mayordomo:**

Es una construcción de dos pisos levantada en su totalidad con estructura en mampostería estructural con sus correspondientes columnas y vigas de amarre con losa de entre piso de ferro concreto, muros y paredes de ladrillo sin estucar ni pintados, pisos de concreto repellados, puertas y ventanas metálica y cuenta con las siguientes dependencias; dos alcobas, un baño, cocina con mesón de concreto enchapado y zona de oficios.



**Casa No. 2**



**Casa No. 2**



**Cocina**



**Sala**



## 6.6 Mejoras

Las mejoras tienen un desarrollo paulatino en el tiempo ya que sus construcciones se adelantaron en diferentes periodos empezando aproximadamente en el año 2.005.

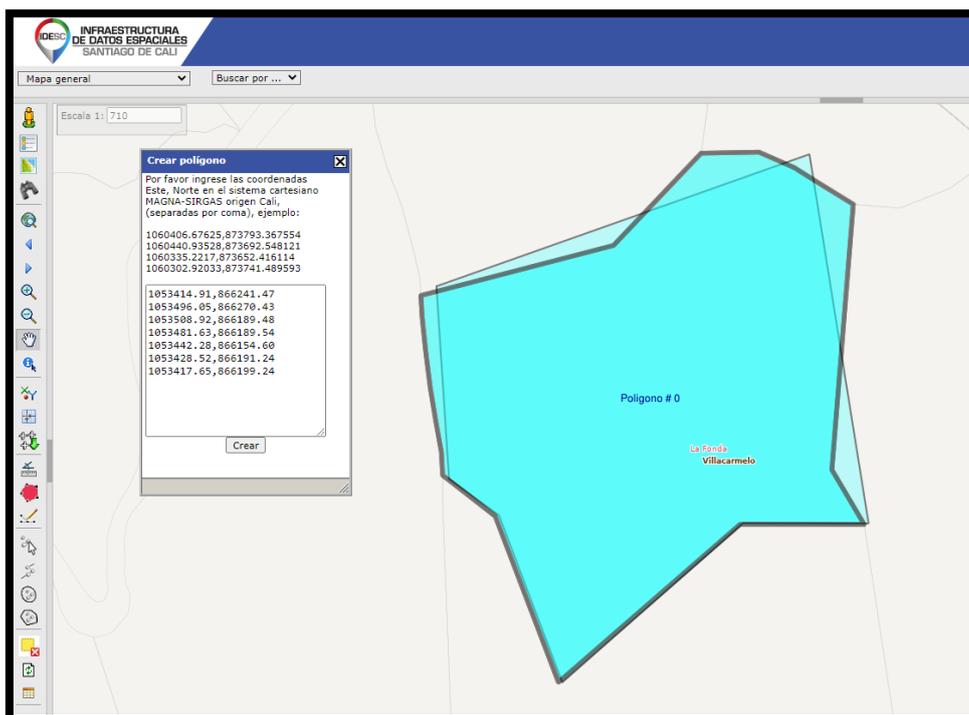
## 6.7 Uso actual:

El predio tiene uso residencial y actualmente es usada como casa de descanso.

## 6.8 Terreno: 6.874,00 M2 aproximadamente.

Fuente: Levantamiento Plano alimétrico del lote No. 19, elaborado por Topografía & Sistemas digitales. Ver Anexo 1.

Con base en este levantamiento topográfico y contrastado con la información de la pagina web del IDESC, se observa que las coordenadas levantadas en el plano coinciden con la información de catastro, por consiguiente, el área del terreno a suscribir es de 6.874,00 M2.



**6.9 Forma:** Irregular.

**6.10 Área construida:**

Casa de Descanso: 140 M2. aproximadamente.

Casa del Mayordomo: 150M2. aproximadamente.

**6.11 Vetustez:** 15 años Aproximadamente.

**6.12 Estado de la construcción:** Construcción usada.

**6.13 Estado de conservación:**

Casa de Descanso: Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

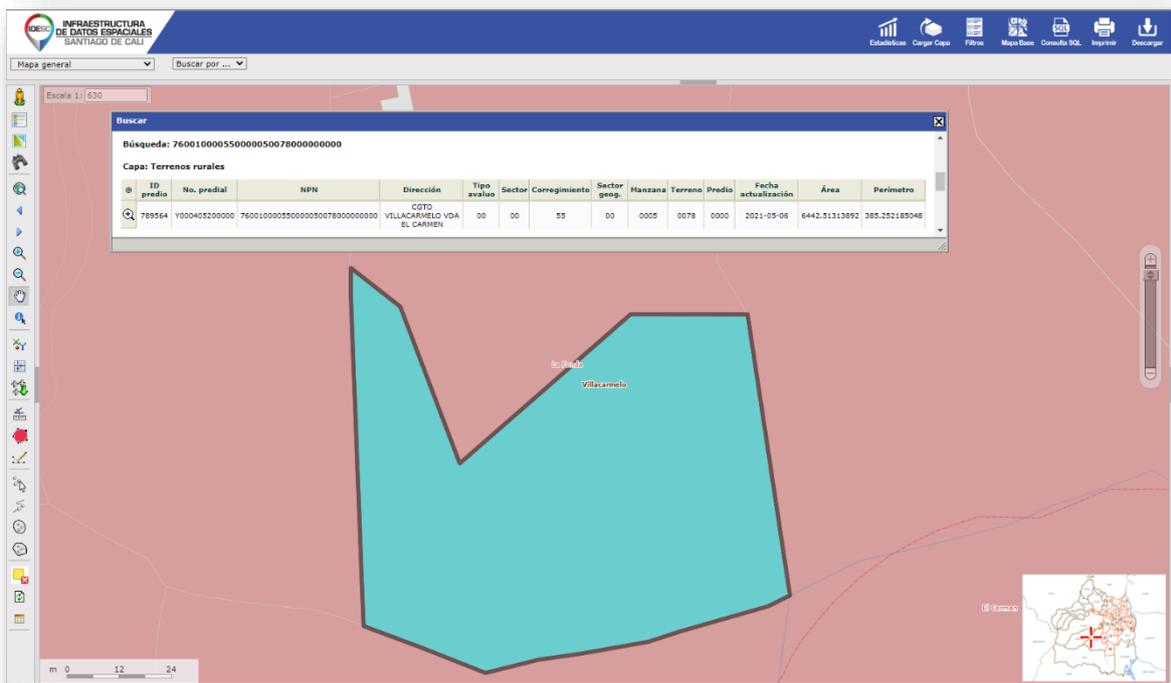
Casa del mayordomo: Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

**6.14 Condiciones de iluminación:**

La condición de iluminación del predio es buena.

**6.15 Condiciones de ventilación:** Eficiente condición de ventilación.

## Lote No. 20



### 6.16 Titulación

<b>Descripción</b>	Lote No. 20 – Corregimiento Meléndez – Vereda “Villa Carmelo”
<b>N.P.N.</b>	760010000550000050078000000000
<b>Matricula Inmobiliaria</b>	370 – 618049
<b>Predio No.</b>	Y000405200000

### 6.17 Linderos

**Norte:** Con el lote No. 19

**Sur:** En parte con el lote No. 20 A y en parte con el predio de máximo Sapuyes Piamba.

**Oriente:** Con predios de Tiberio Villán Quintero.

**Occidente:** En parte con lote No. 8, No. 9 y en parte con el lote No. 07.

### 6.18 Tipo de Bien Inmueble

Se trata de un lote de terreno.

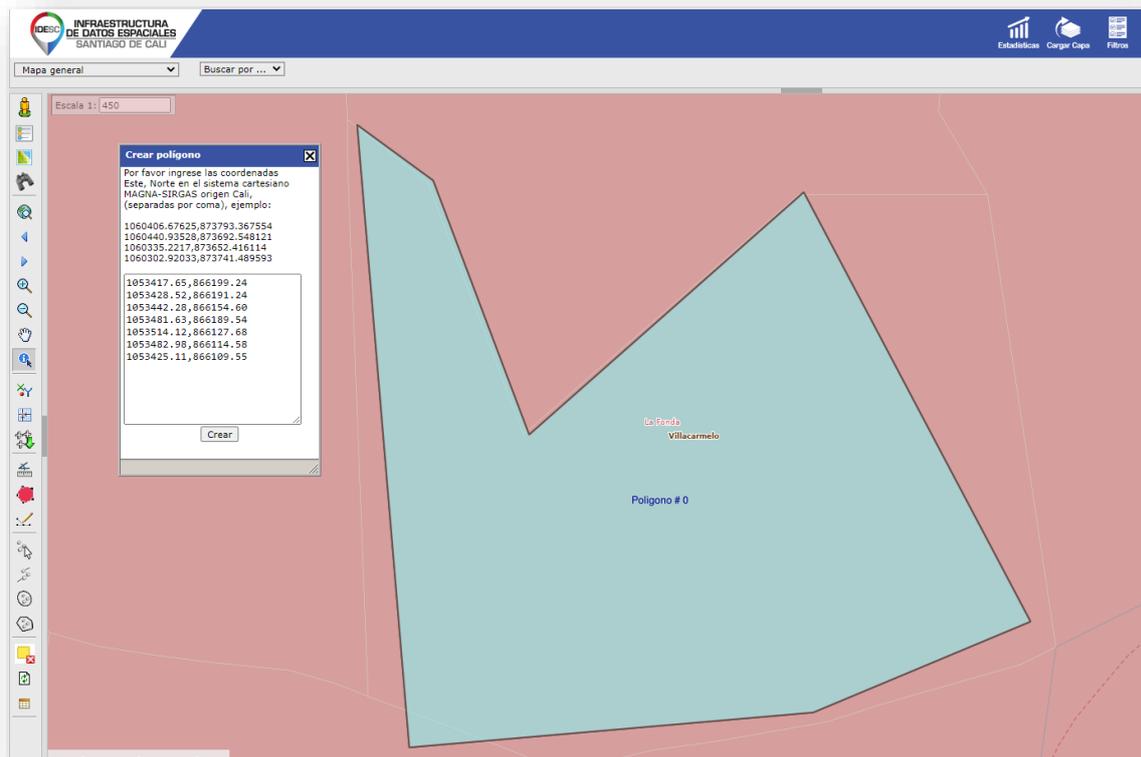


## 6.19 Uso actual:

El predio actualmente tiene frutos de plátano.

## 6.20 Terreno: 5.943,00 M2 aproximadamente.

Fuente: Levantamiento Plano alimétrico del lote No. 20, elaborado por Topografía & Sistemas digitales. Ver Anexo 2.



Con base en este levantamiento topográfico y contrastado con la información de la página web del IDESC, se observa que las coordenadas levantadas en el plano coinciden con la información de catastro, por consiguiente, el área del terreno a suscribir es de 5.943,00 M2.

## 6.21 Forma: Irregular.

## 6.22 Identificación de los derechos de propiedad:

### Lote No. 19

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el Corregimiento de Meléndez, Vereda Villa Carmelo están plenamente determinados a nombre de **JOSE JOAQUIN ECHEVERRY PELAEZ**, según el certificado de tradición que reposa en el expediente, con matrícula inmobiliaria 370-618048 y certificación especial donde se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a la Sr. **JOSE JOAQUIN ECHEVERRY PELAEZ**, mediante escritura pública No. 2.703 del veinte y cinco (25) de agosto de 1.999 de la notaria Trece (13) de Cali, registrada el dos (2) de septiembre de 1.999.

## **Lote No. 20**

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el Corregimiento de Meléndez, Vereda Villa Carmelo están plenamente determinados a nombre de **JOSE JOAQUIN ECHEVERRY PELAEZ**, según el certificado de tradición que reposa en el expediente, con matrícula inmobiliaria 370-618049 y certificación especial donde se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a la Sr. **JOSE JOAQUIN ECHEVERRY PELAEZ**, mediante escritura pública No. 2.703 del veinte y cinco (25) de agosto de 1.999 de la notaria Trece (13) de Cali, registrada el dos (2) de septiembre de 1.999.

### **6.23 Mejoras**

Las mejoras consisten en la construcción de la casa de descanso y casa del mayordomo, según lo observado en la visita de la inspección judicial.

### **6.24 De Los Actos De Señor Y Dueño**

En inspección judicial se pudo constatar que el Sr. Alberto Giovanny Restrepo Zapata y Sra. Alba Esneda Ramírez Mercado tiene libre acceso al inmueble y a casa de descanso y casa del mayordomo y lote de terreno No. 19 y Lote No. 20 y es reconocido como la persona que tiene la posesión y lo habita en su calidad de dueño, conforme a sus actos de señor y dueño.

Por todo lo anteriormente expuesto, es evidente que este es un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Cali y que hace parte de la zona rural de Cali, igualmente NO se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio no hace parte de un bien de uso público y por hacer parte declarada del POT 2014 como área rural del Municipio de Cali y no hace parte de los yacimientos de recursos renovables que permitan explotación.

## **7. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:**

**7.1 Problemas de estabilidad y suelos:** no se suministraron estudios de suelos ni se evidencian problemas de estabilidad de suelos.

### **7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

El lote No. 19 tiene registro de Declaración Alinderación y Creación de reserva forestal, según resolución No. 5 del cinco (5) de abril de 1.943 del Ministerio de la Economía Nacional y resolución No. 7 del treinta (30) de julio de 1.941 de la corporación autónoma regional del valle del cauca C.V.C y Prohibición Administrativa de subdividir o fraccionar, según resolución No. 126 del tres (3)

de mayo de 1.998 del ministerio de ambiente, según anotación No. 9, anotación No. 10 y anotación No. 11, registrados en el certificado de tradición No. 370-618048

El lote No. 20 tiene registro de Declaración Alinderación y Creación de reserva forestal, según resolución No. 5 del cinco (5) de abril de 1.943 del Ministerio de la Economía Nacional y resolución No. 7 del treinta (30) de julio de 1.941 de la corporación autónoma regional del valle del cauca C.V.C y Prohibición Administrativa de subdividir o fraccionar, según resolución No. 126 del tres (3) de mayo de 1.998 del ministerio de ambiente, según anotación No. 10, anotación No. 11 y anotación No. 12 registrados en el certificado de tradición No. 370-618049.

### **7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

Según la visita ocular no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

### **7.4 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

### **7.5 Problemáticas socioeconómicas**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas socioeconómicas.

### **7.6 Comportamiento de la oferta y la demanda**

Se observa una alta oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

## **8. Declaración de Responsabilidad del Valuador**

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo

tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

**9. Declaración de No Vinculación con el Solicitante de la Valuación (Carácter De Independencia).**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

En los anteriores términos dejo rendida la experticia, y queda a consideración del Juzgado y las partes las aclaraciones o complementaciones pertinentes.

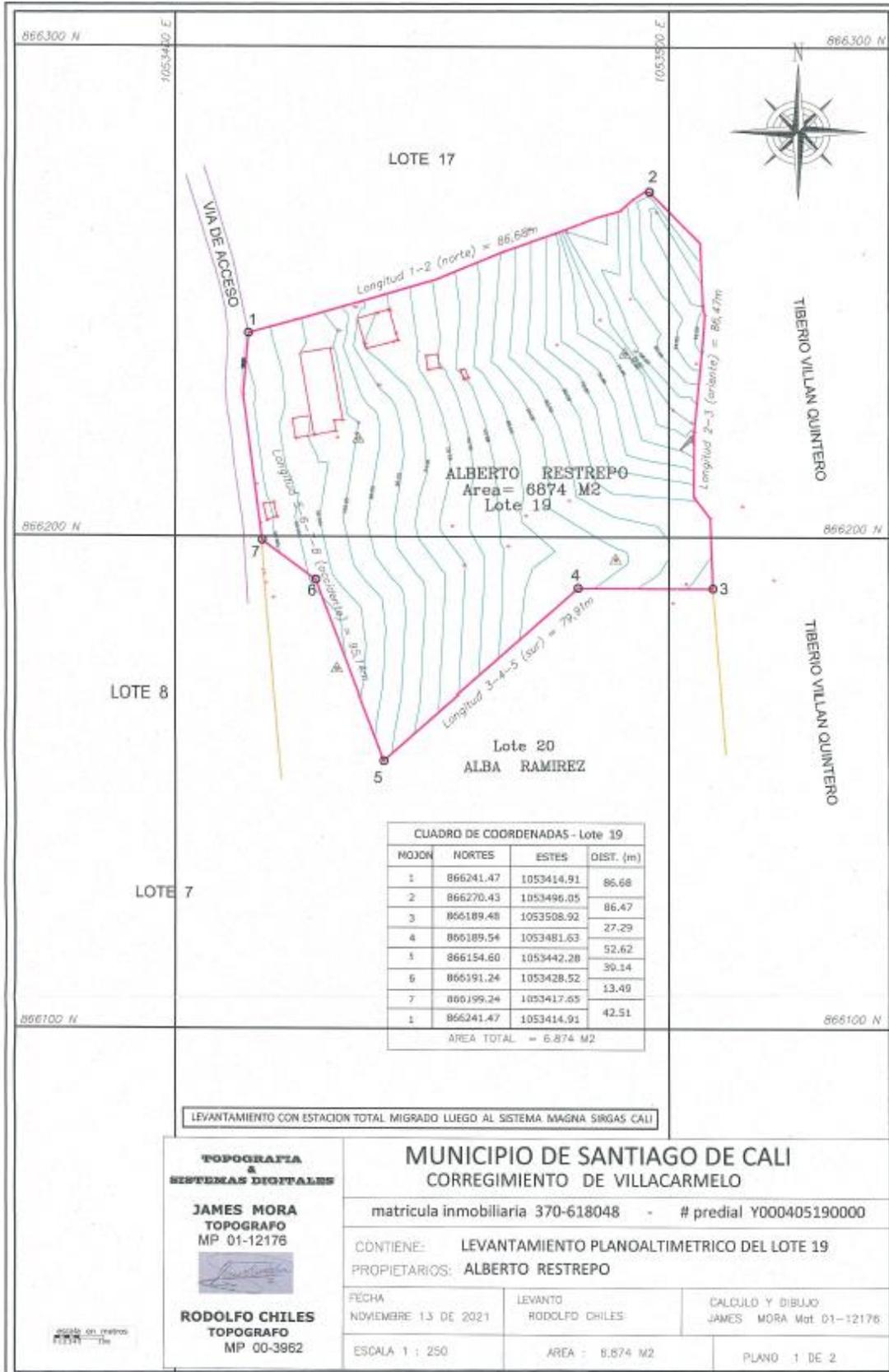
Cali, enero 17 de 2022

**AVALUADOR:**

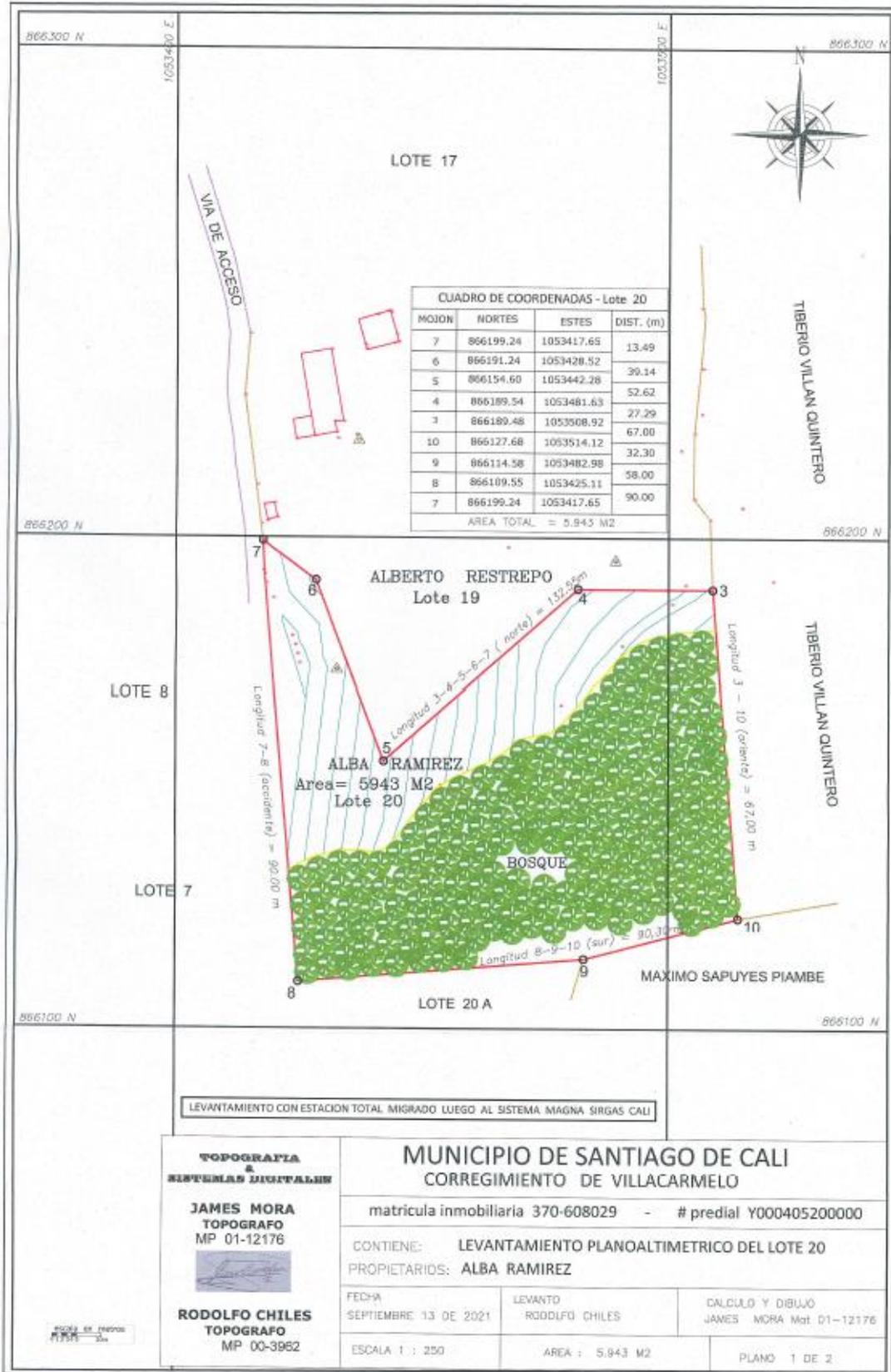


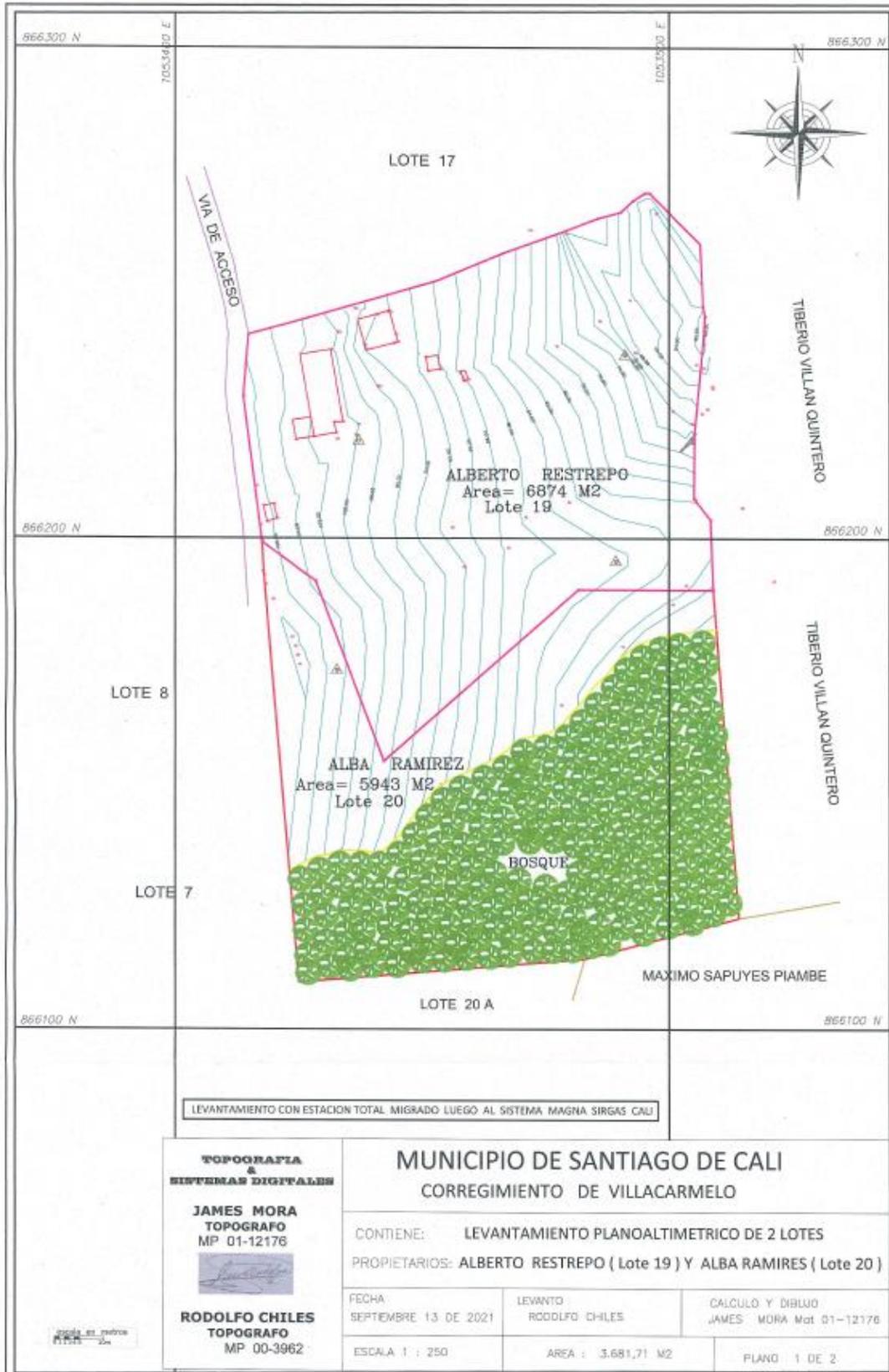
**RODOLFO RUIZ CAMARGO**  
T.P. No. 31020 C.P.A.E  
R.A.A. AVAL No. 16721061

**Anexo 1.**



**Anexo 2.**







PIN de Validación: b51b0adf



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16721061.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**20 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**20 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b51b0adf



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**20 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**20 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b51b0adf

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción  
**24 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b51b0adf



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR

Teléfono: 3108229855

Correo Electrónico: rodolfo Ruiz Camargos@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali

Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali

Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.**

**El(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b51b0adf**



PIN de Validación: b51b0adf



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta (30) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal